Gemeinde Büttelborn
Ortsteil Klein-Gerau

6. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

August 2009

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Annemarie Peter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	**Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**	**3**
2.	**Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**	**3**
3.	**Städtebauliche Situation und Bestand**	**4**
4.	**Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation**	**4**
4.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan / Anpassung im Wege der Berichtigung	5
4.4	Bebauungsplan	6
4.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	6
5.	**Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale**	**7**
5.1	Boden und Wasser	7
5.2	Klima und Luft	7
5.3	Landschaft, Freizeit und Erholung	7
5.4	Vegetation und Fauna	7
6.	**Städtebauliches Konzept**	**8**
7.	**Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**	**8**
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	9
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7.4.1	Oberflächengestaltung	10
7.4.2	Niederschlagswasserversickerung	10
8.	**Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	**10**
8.1	Dachform und -neigung	10
8.2	Dacheindeckungen	10
9.	**Begründung der Kennzeichnung**	**10**
10.	**Belange der Wasserwirtschaft**	**11**
10.1	Wasserversorgung	11
10.2	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	11
10.3	Abwasser	11
10.4	Oberirdische Gewässer	11
11.	**Altlasten**	**11**
12.	**Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**	**12**
13.	**Umweltbericht**	**12**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) 3
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab) 4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000 (ohne Maßstab) 5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 6
Abbildung 5: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab) 8

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Durch die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ wird eine Wohnbebauung in der bebauten Ortslage von Klein-Gerau ermöglicht.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Besitz der Katholischen Pfarrgemeinde St. Nikolaus von der Flüe und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn sowie im Bebauungsplan „Am Sportplatz“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt bzw. dargestellt. Aufgrund der rückläufigen Zahl der Kirchenmitglieder besteht kein Bedarf mehr für die Realisierung von kirchlichen Einrichtungen auf diesem Grundstück. Daher wird das betreffende Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt.

Das Bebauungskonzept sieht für das Grundstück die Errichtung von vier Einfamilienhäusern vor. Da die geplante Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet von der bisherigen Festsetzung abweicht, muss diese durch die Änderung des Bebauungsplanes gesichert werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden weitere Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um eine an die Gestaltung der umgebenden Bebauung angepasste Entwicklung zu fördern.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Klein-Gerau der Gemeinde Büttelborn.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Klein-Gerau die Parzelle 680. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

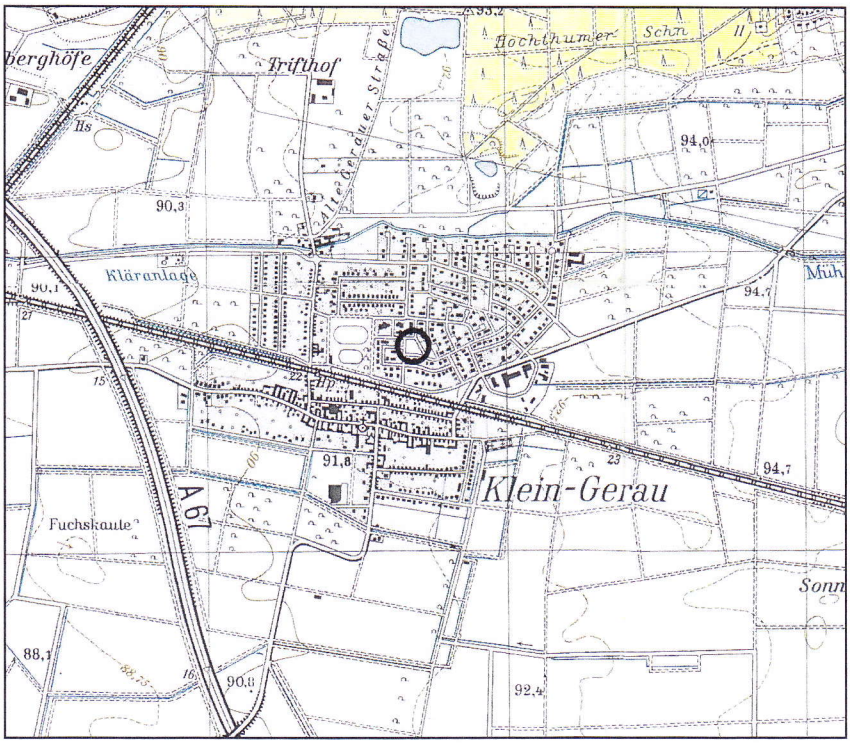

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

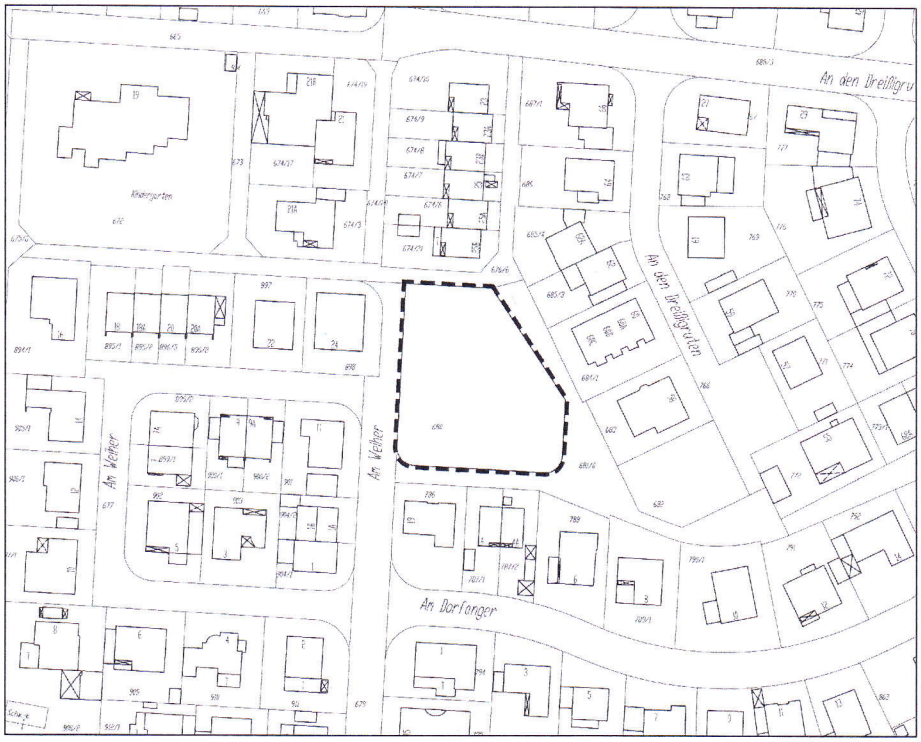

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt im besiedelten Bereich des Ortsteiles Klein-Gerau der Gemeinde Büttelborn an der Straße „Am Weiher“.

Auf der betreffenden Fläche befindet sich zur Zeit keine Bebauung. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer Wiese. Ein weiterer Teil im Südwesten der Fläche entlang der Straße „Am Weiher“ wurde als Nutzgarten angelegt und ist in der Zwischenzeit verbracht. Im Südosten befindet sich ein großer Gehölzbestand, der sich zum größten Teil außerhalb des Plangebietes befindet.

Die umgebende Bebauung ist durch zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Das freistehende Einzelhaus als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus ist die dominierende Bauform.

Fast alle Gebäude sind mit einem Satteldach ausgestattet. Die vorherrschenden Farben der Dacheindeckungen geneigter Dächer sind rot, rotbraun, dunkelbraun oder grau. Ein Großteil der umgebenden Gebäude weist Dachaufbauten auf.

4. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986)

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

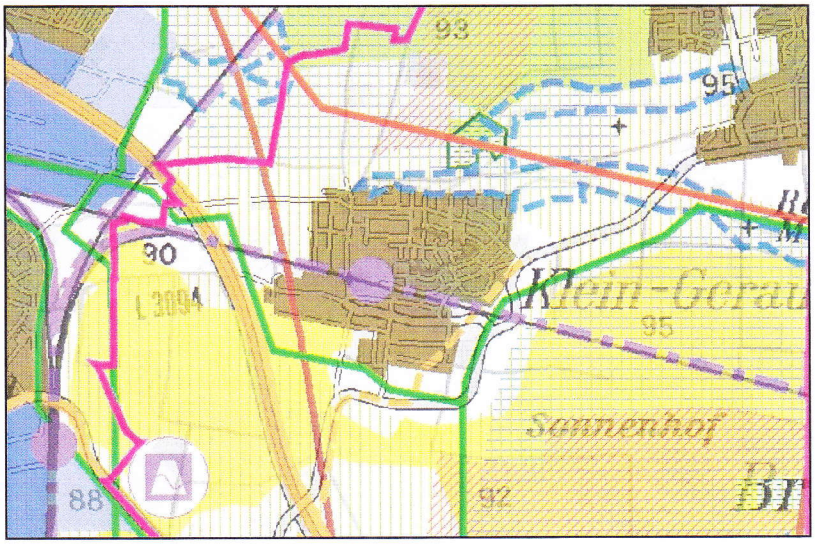

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000 (ohne Maßstab)

4.3 Flächennutzungsplan / Anpassung im Wege der Berichtigung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttelborn als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung setzt die Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet fest.

Folglich ist die Bebauungsplanänderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung notwendig.

Im Rahmen der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche“ dargestellt.

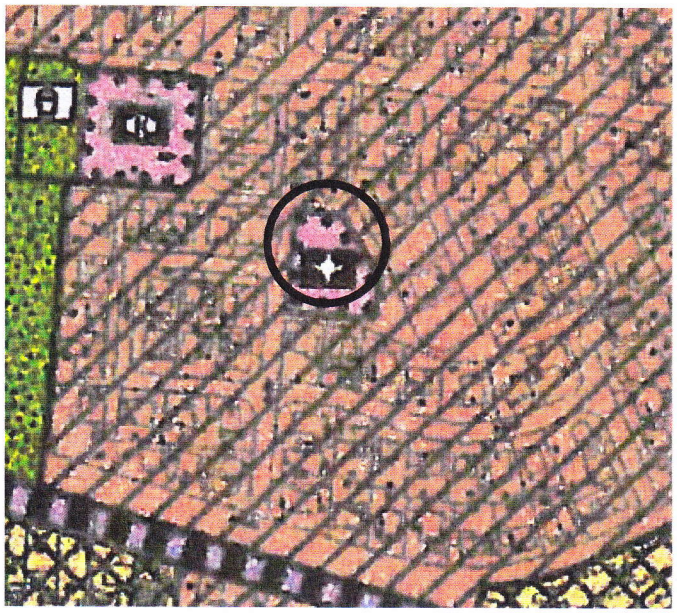

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4.4 Bebauungsplan

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der rechtswirksame Bebauungsplan „Am Sportplatz“ geändert.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt die Planfassung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ innerhalb ihres Geltungsbereiches.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ und dessen Änderungen bleiben außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

4.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann angewandt werden, weil die, durch den Bebauungsplan zulässige, Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 785 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtung angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

5. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

5.1 Boden und Wasser

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen stark anthropogen überformt.

Die unversiegelten Böden des Plangebietes übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sei haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

Der unversiegelte Bereich des Plangebietes hat eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5.2 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich in der warmen, trockenen Rheinebene. Das Klima in diesem Bereich ist relativ niederschlagsarm mit milden Wintern und warmen Sommern.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Der im Plangebiet vorhandenen Wiesenanteil sowie der Gehölzbestand tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

5.3 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Klein-Gerau. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Gartenbereichen.

Die vorhandene Freifläche hat eine geringe Bedeutung als Frei- und Erholungsfläche. Da sich das Plangebiet im Besitz der Katholischen Pfarrgemeinde St. Nikolaus von der Flüe befindet, ist der Bereich grundsätzlich nicht öffentlich zugänglich. Dennoch wird die uneingezäunte Fläche durch Kinder sporadisch als Spielbereich genutzt.

5.4 Vegetation und Fauna

Im folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben. Diese sind auch in der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme dargestellt.

Das Plangebiet umfasst ein unbebautes Grundstück. Der größte Teil des Plangebietes ist als Wiesenfläche ausgeprägt. Ein Teil des Bereiches wurde als Nutzgarten genutzt. Dieser ist in der Zwischenzeit verbracht. Im Südosten befindet sich ein Gehölzbestand, der größtenteils außerhalb des Plangebietes liegt.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen. Die meisten Gärten sind als Ziergärten ausgeprägt.

Der unbebauten Fläche kann, ähnlich wie einem Hausgarten, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden. Von Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet ist der Gehölzbestand.

Infolge der angrenzenden Bebauung mit Gartenflächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen.

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

Abbildung 5: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von vier Einzelhäusern und der dazugehörigen Erschließung vor. Die Erschließung wird dabei in Form einer Privatstraße vorgenommen und ist daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Grundstücksgrößen werden ungefähr zwischen 400 m² und 500 m² liegen.

7. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird, entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, eine Wohnbebauung zu verwirklichen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO so modifiziert, dass nur Nutzungen zulässig sind, die mit einer Wohnbebauung in diesem Bereich verträglich sind.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden so modifiziert, dass bestimmte Nutzungen als grundsätzlich unzulässig ausgeschlossen sind. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese die angestrebte Nutzungsstruktur stören würden.

Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes muss mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet werden, da ein solcher Betrieb die vorwiegende Wohnnutzung im umliegenden Bereich beeinträchtigen würde, werden diese Betriebe ausgeschlossen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Auch sind Tankstellen hier nicht erwünscht, da aufgrund des erhöhten Kundenverkehrsaufkommens dieser Nutzung und der damit verbundenen Immissionen erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen für die Wohnnutzung die Folge wären.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Um die bestehende Wohnnutzung in ihrer bestehenden Form zu erhalten und zu stärken, ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Als maximal zulässige GRZ ist 0,4 und als GFZ ist 0,8 festgesetzt. Das Grundstück kann also bis zu 40 % mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Durch diese Festsetzung werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in bezug auf die GRZ ausgenutzt.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf zwei beschränkt. Ein Dachausbau ist durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen möglich, solange dadurch kein drittes Vollgeschoss entsteht.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der Außenwandhöhen (Traufhöhen) und der Gebäudehöhen ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Zur Sicherung eines geordneten Stadtbildes werden daher Festsetzungen nach § 18 BauNVO zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt, um die maximale Höhe der baulichen Anlagen einzuschränken. Nötig ist diese Begrenzung, da im Geltungsbereich unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Verschiedene Dachformen wirken sich stärker auf die Gebäudehöhe aus. Für eine harmonische Höhenentwicklung unabhängig von der jeweiligen Dachform, wird daher eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauswand des geplanten Gebäudes bestimmt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden die an der umgebenden Bebauung erkennbaren Muster aufgenommen und weitergeführt. Außerdem orientiert sich diese Festsetzung an dem vorliegenden Bebauungsvorschlag der GSW (Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH Frankfurt/Main vom 31.03.2009).

Zur Straße „Am Weiher“ werden 3,00 m Abstand eingehalten. Diesen Abstand hält auch das Gebäude Am Weiher 19 ein. Der Abstand zur nördlichen, südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 5,00 m. Dieser Abstand sichert Freiflächen in diesen Bereichen, die als Gartenflächen genutzt werden können. Der Abstand zur nordöstlichen Grenze beträgt 1,00 m. Gemäß Hessischer Bauordnung müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Da die an das Grundstück angrenzende Fußwegeparzelle eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, kann in diesem Bereich ein Gebäude näher an die Grundstücksgrenze heranrücken. Um die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht zusätzlich einzuschränken, wird daher dieser geringere Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.4.1 Oberflächengestaltung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Danach sind Flächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken) anzulegen.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind Flächen ausgenommen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können.

7.4.2 Niederschlagswasserversickerung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Deshalb wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Baugrundstücken zu versickern oder alternativ in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden ist.

8. Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachformen und -neigungen

Durch die Festsetzung der Dachformen soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Als gestalterische Grundregel wird festgelegt, dass die Dachformen der umgebenden Bebauung auch für Neubauten bindend sind. Um einen größeren Gestaltungsspielraum zu bieten, werden darüber hinaus auch andere Dachformen als zulässig festgesetzt. Es werden daher Sattel-, oder Pultdächer bindend vorgegeben und flach geneigte Dächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer wird zwischen 30° und höchstens 45° festgesetzt. Für Pultdächer wird eine Dachneigung zwischen 5° und 15°. Flachdächer festgesetzt und flach geneigte Dächer können maximal eine Dachneigung von 5° aufweisen.

Für die Reihenhausgruppen und die Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachform und ein einheitlicher Neigungswinkel vorgegeben, weil es für das städtebauliche Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, dass innerhalb einer Hausgruppe einheitliche Dächer errichtet werden.

8.2 Dacheindeckungen

Um die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern in Geltungsbereich zu ermöglichen, werden Anlagen zur Solarenergiegewinnung als zulässig aufgeführt. Weiterhin werden Dachbegrünungen als zulässig festgesetzt.

9. Begründung der Kennzeichnung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 BauGB eine Kennzeichnung (siehe Kapitel 10.2).

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

10.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Überschneidungsbereich des Teilraumes 2 „Gerauer Land“ und des Teilraumes 5 „Darmstadt West“ des Grundwasserbewirtschaftungsplanes. Die nächste Grundwassermessstelle Nr. 527.182 des Grundwasserbewirtschaftungsplanes hat eine Geländehöhe von 94,51 m ü. N.N. Der Richtwert des Grundwasserstandes im Bewirtschaftungsplan liegt bei 92,2 m.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Plangebietes Abweichungen von den üblichen Standards, Nutzungseinschränkungen und gegebenenfalls zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden können. Nutzungseinschränkungen können sich beispielsweise ergeben durch den Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf eine gebäudenahe Regenwasserversickerung sowie das Verbot des Ausbaus der Kellerräume zu Wohnräumen. Zusätzliche Aufwendungen ergeben sich bei Vernässungsgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen eindringende und aufsteigende Feuchte (z.B. weiße und schwarze Wannen) und bei Setzrissgefahr durch bauliche Vorkehrungen gegen ungleichmäßige Untergrundsetzungen (z.B. Verzicht auf Streifenfundamente zu Gunsten ausreichend bewehrter Bodenplatten oder anderer Gründungsarten).

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

10.3 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

10.4 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

11. Altlasten

Für den Plangeltungsbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist

umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich nach § 30 BauGB. Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Dieses ist im vorliegenden Fall zutreffend, da das Plangebiet nach den Maßgaben des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ auch schon vor der Bebauungsplanänderung hätte bebaut werden können.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

13. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.